

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen shus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark ocm ligger i anslutning till föreningens hus, om omaken skall användas som komplement bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2008-05-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Hälsovårdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar gA1: Markområden, GA2: VA och belysning, GA3: Fiberledningar och UC för bredband, telefoni och TV..

Styrelsen

Ulla Enecrona	Ledamot
Birgitta Helin	Ledamot
Ylva Novak	Ledamot
Ulf Svedberg	Ledamot
Therese Åberg	Ledamot
Margareta Lind	Suppleant
Genn Lundqvist	Suppleant
Eckhard Würfel	Suppleant

Avgick 5/12 2016

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Enecrona, Birgitta Helin, Margareta Lind, Genn Lundqvist, Ulf Svedberg, Eckhard Würfel och Therese Åberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.



Revisor

Rikard Lindberg

Ordinarie Extern

Revisorscompaniet

Valberedning

Styrelsen Brf Äppelblomman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HÄLSOVÅRDEN 5	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärmen via vattenradiatorer..

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 3 flerbostadshus.

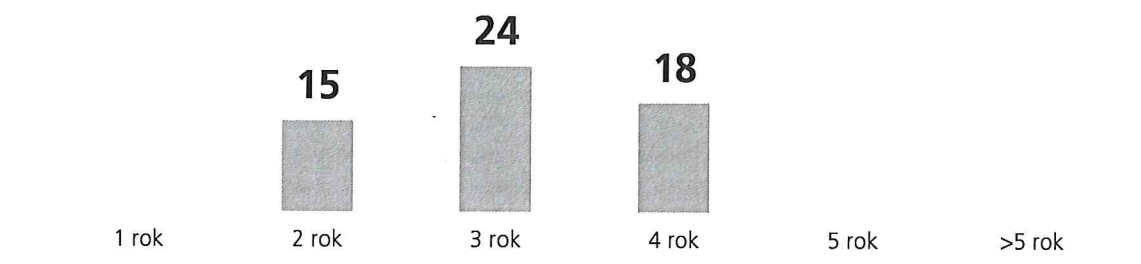
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 536 m², varav 4 536 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Cykelrum, källsorteringsrum,
barnvagnsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av hussocklar	2016	
Justering av balkonginglasningar	2016	
OVK inkl mekanisk frånluft	2015 - 2016	Rensning och inställning av ventilationskanaler
Planerat underhåll	År	
Stamspolning	2018	
Målning komplementhus	2019	
Dörrar komplementhus	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Administrativ, ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Jouravtal samt serviceavtal på undercentralen	WIAB, WahlingsService
Städning	Pros Städ AB
Takskottning	Ahlins Plåt
Snöröjning o gräsklippning	Svensk Markskötsel, via Samfälligheten
Tömning källsorteringsfraktioner	Wiklunds AB
Tömning sopkasuner (hushållssopor)	via Stockholms Stad
Serviceavtal sopkasuner	Löwhagens mark och trädgård

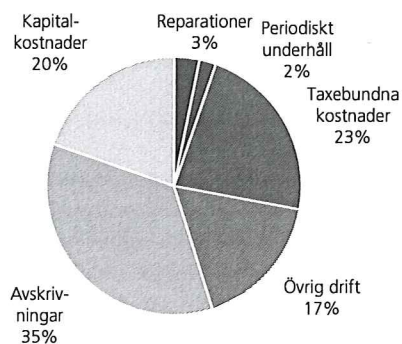
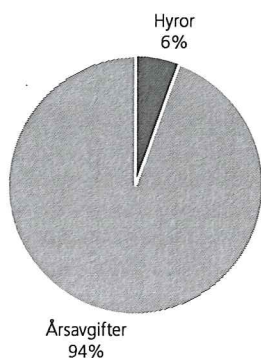
Handwritten signature

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 453 997	882 682
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 505 090	3 503 699
Finansiella intäkter	90	284
Minskning kortfristiga fordringar	0	159 314
Ökning av kortfristiga skulder	0	154 492
	3 505 180	3 817 789
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 840 492	1 823 839
Finansiella kostnader	798 592	933 634
Ökning av kortfristiga fordringar	311 845	0
Minskning av långfristiga skulder	893 462	489 000
Minskning av kortfristiga skulder	52 938	0
	3 897 329	3 246 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 061 848	1 453 997
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-392 149	571 316

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Handwritten signature

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har utöver ordinarie styrelsemöten under året även haft regelbunden kontakt i flera olika föreningsangelägenheter. Två protokollförda möten med teknisk förvaltare har genomförts under året. Dessutom har en årlig underhållsbesiktning av fastigheten genomförts och följts upp av styrelsen. Utöver detta tillkommer annat oförutsett underhåll.

I december 2016 konstituerade styrelsen om sig då ordförande Ylva Novak lämnade föreningen i samband med flytt.

Under verksamhetsåret övergick städningen av föreningens bostadshus från Rentec till PSAB. Styrelsen har i egen regi genomfört kvartalsvis egenkontroll av brandsäkerheten i våra byggnader. Två stycken arkivskåp har köpts in för förvaring av bl.a. styrelseprotokoll och fastighetsdokumentation. Samtliga cykelförråd har utrustats med ett nytt förvaringssystem vilket har förbättrat förvaringsmöjligheterna. Sopkausunen utanför hus 16 har öppnats upp efter att ha varit stängd under en längre period.

Under året har det införskaffats hjärtstartare till samtliga hus.

Informationsfoldern "Välkommen till Äppelblomman" har omarbetats och tryckts upp samt delats ut till samtliga medlemmar. Nyinflyttade medlemmar har hälsats välkomna med en korg äpplen och samtidigt även fått foldern "Välkommen till Äppelblomman".

Utöver detta har styrelsen hållit medlemmarna informerade i viktiga frågor genom anslag på entrétavlor och via information i medlemmarnas postfack. Specifik medlemsinformation finns på www.sbc.se/portalen, dit varje medlem har personliga inloggningsuppgifter.

Information från Hälsovårdens Samfällighetsförening finns på www.halsovardenssff.se.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	730	730
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 563	10 760	10 868
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	103	96	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	71	19	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	176	206	315
Soliditet (%)	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-557	-677	-788
Nettoomsättning (tkr)	3 505	3 504	3 503

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 536 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	118 915 000	0	0	118 915 000
Fond för yttre underhåll	892 054	305 094	0	586 960
S:a bundet eget kapital	119 807 054	305 094	0	119 501 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 029 627	-305 094	-676 790	-47 743
Årets resultat	-557 204	-557 204	676 790	-676 790
S:a ansamlad förlust	-1 586 831	-862 298	0	-724 533
S:a eget kapital	118 220 223	-557 204	0	118 777 427

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-557 204
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-724 533
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-305 094
summa balanserat resultat	-1 586 831

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	88 099
att i ny räkning överförs	-1 498 732

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signature

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 505 090	3 503 699
Summa rörelseintäkter		3 505 090	3 503 699
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 438 316	-1 380 977
Övriga externa kostnader	Not 4	-309 793	-395 718
Personalkostnader	Not 5	-92 383	-47 144
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 423 300	-1 423 300
Summa rörelsekostnader		-3 263 792	-3 247 139
RÖRELSERESULTAT		241 298	256 560
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 592	-933 634
Summa finansiella poster		-798 502	-933 350
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-557 204	-676 790
ÅRETS RESULTAT		-557 204	-676 790

ml

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	164 700 220	166 123 520
Summa materiella anläggningstillgångar	164 700 220	166 123 520
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	164 700 220	166 123 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 073 918	1 453 825
Summa kortfristiga fordringar	1 073 918	1 453 825
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 9		
Kortfristiga placeringar	979 500	679 500
	979 500	679 500
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	398
Summa kassa och bank	0	398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 053 418	2 133 722
SUMMA TILLGÅNGAR	166 753 638	168 257 242

nl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 915 000	118 915 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	892 054	586 960
Summa bundet eget kapital		119 807 054	119 501 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 029 627	-47 743
Årets resultat		-557 204	-676 790
Summa fritt eget kapital		-1 586 831	-724 533
SUMMA EGET KAPITAL		118 220 223	118 777 427
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	47 624 322	48 638 360
Summa långfristiga skulder		47 624 322	48 638 360
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	288 576	168 000
Leverantörsskulder		100 256	180 625
Skatteskulder		23 598	11 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	496 663	481 031
Summa kortfristiga skulder		909 093	841 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 753 638	168 257 242

AL

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 311 319	3 311 316
Hyror parkering	193 771	192 383
	3 505 090	3 503 699

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	3 775
	Fastighetsskötsel beställning	35 784	30 058
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	7 313
	Snöröjning/sandning	22 362	32 726
	Städning entreprenad	48 310	56 878
	Städning enligt beställning	8 500	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 220	5 501
	OVK Obl. Ventilationskontroll	61 125	33 500
	Hissbesiktning	1 553	8 195
	Gemensamma utrymmen	21 382	0
	Soppantering	9 450	0
	Gård	2 787	3 412
	Serviceavtal	30 641	20 465
	Förbrukningsmateriel	1 656	2 110
	Brandskydd	10 148	0
		258 917	203 931
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	16 063
	Gemensamma utrymmen	28 058	0
	Soppantering/återvinning	2 500	1 556
	Entré/trapphus	4 374	0
	Lås	2 681	9 667
	VVS	36 750	9 418
	Ventilation	27 231	10 944
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	494	0
	Hiss	4 018	87 900
	Husropp utvändigt	0	14 863
	Balkonger/altaner	13 888	0
	Mark/gård/utemiljö	5 625	19 473
		125 619	169 884
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	46 849	0
	Husropp utvändigt	41 250	0
		88 099	0
	Taxebundna kostnader		
	El	57 889	52 416
	Värme	465 764	433 911
	Vatten	320 751	85 497
	Sophämtning/renhållning	73 631	65 414
		918 035	637 238
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 847	45 493
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	151 946
	Bredband	0	160 686
		35 847	358 125
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	11 799	11 799
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 438 316	1 380 977

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 063	1 100
	Medlemsinformation	7 477	0
	Tele- och datakommunikation	5 080	6 960
	Juridiska åtgärder	494	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 300	27 325
	Föreningskostnader	21 868	101 024
	Styrelseomkostnader	1 119	3 045
	Fritids- och trivselkostnader	614	1 575
	Studieverksamhet	2 500	0
	Förvaltningsarvode	173 995	151 978
	Förvaltningsarvoden övriga	6 607	9 988
	Administration	13 805	10 271
	Korttidsinventarier	54 803	0
	Konsultarvode	2 394	70 427
	Föreningsavgifter	0	5 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
	OBS konto	-6 125	0
		309 793	395 718

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 744	37 518
	Kostnadsersättningar	365	117
	Sociala kostnader	11 274	9 509
		92 383	47 144

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 423 300	1 423 300
		1 423 300	1 423 300

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	169 530 000	169 530 000
	Utgående anskaffningsvärde	169 530 000	169 530 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 406 480	-1 983 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 423 300	-1 423 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 829 780	-3 406 480
	Planenligt restvärde vid årets slut	164 700 220	166 123 520
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 200 000	27 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 400 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 400 000	19 200 000
		82 800 000	77 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 800 000	77 200 000
		82 800 000	77 200 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	12 070	225
	Klientmedel hos SBC	1 061 848	1 453 600
		1 073 918	1 453 825

Not 9	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Handelsbanken Fonder AB, Stabil 25	979 500	999 072	679 500
		979 500	999 072	679 500

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	586 960	281 866
	Reservering enligt stadgar	305 094	305 094
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	892 054	586 960

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,450 %	7 397 500	7 781 500	Rörlig 3 mån
Handelsbanken	1,460 %	8 102 500	8 102 500	2020-03-30
Handelsbanken	1,770 %	8 084 600	8 292 580	2019-12-30
Handelsbanken	2,390 %	8 084 600	8 168 600	2022-12-30
Handelsbanken	0,450 %	7 951 118	8 168 600	Rörlig 3 mån
Handelsbanken	2,720 %	8 292 580	8 292 580	2019-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		47 912 898	48 806 360	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-288 576	-168 000	
		47 624 322	48 638 360	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 470 018 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	50 700 000	50 700 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Värme	68 500	61 562
	Extern revisor	21 000	25 700
	Arvoden	36 619	20 000
	Sociala avgifter	5 000	6 000
	Ränta	79 724	100 224
	Förutbetalda avgifter och hyror	285 820	267 545
		496 663	481 031

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 24 / 4 2017



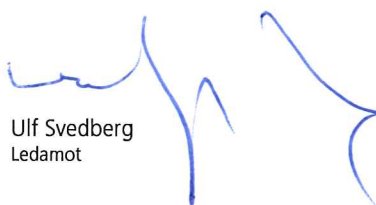
Ulla Enecrona
Ledamot



Birgitta Helin
Ledamot



Ylva Novak
Ledamot



Ulf Svedberg
Ledamot



Therese Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2017



Rikard Lindberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma, org.nr 769618-8015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Äppelblomman i Bromma för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2017



Richard Lindberg
Auktoriserad revisor